AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO
E MEIO AMBIENTE DE CARUARU

URB
CARUARU

LEI COMPLEMENTAR Nº 101
PROJETO 129
ALTERAÇÃO - LC 72 E 84

PLANO DIRETOR

DO MUNICÍPIO DE CARUARU

DE 07 DE OUTUBRO DE 2022

PREFEITURA DE
Caruaru
A gente avança fazendo melhor

SUMÁRIO

TÍTULO I DOS FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR.....4

TÍTULO II DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL.....5

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS.....5

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL.....6

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....7

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL 7

CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO.....9

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO.....11

Seção I Da Zona De Consolidação Da Ocupação.....12

Seção II Da Zona De Adensamento Construtivo.....13

Seção III Da Zona De Comércio Principal.....15

Seção IV Da Zona De Comércio Secundário.....16

Seção V Da Zona De Centro Expandido.....16

Seção VI Dos Eixos De Atividades Múltiplas.....17

Seção VII Das Zonas De Diretrizes Específicas.....18

Subseção I Das Zonas De Proteção Cultural.....18

Subseção II Das Zonas Especiais De Interesse Social.....20

Subseção III Da Zona Especial Da Feira De Caruaru.....22

Subseção IV Da Zona Especial Educacional.....22

Subseção V Da Zona Industrial E De Logística.....22

Seção VIII Da Zona De Expansão Urbana.....23

Seção IX Da Zona De Preservação Ambiental.....23

Seção X Do Setor De Sustentabilidade Ambiental.....24

Seção XI Do Setor De Proteção De Área Verde.....25

Seção XI Do Setor De Restrição Do Aeroporto.....25

Seção XII Do Setor De Proteção Do Patrimônio Ferroviário.....27

Seção XIII Dos Imóveis Especiais De Preservação 27

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO 27

Seção I Das Diretrizes Gerais 27

Seção II Das Modalidades De Parcelamento Do Solo 28

Seção III Dos Parâmetros De Parcelamento Do Solo 32

Seção IV Dos Assentamentos Em Condomínio Horizontal 34

CAPÍTULO V DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 35

CAPÍTULO VI DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO 36

CAPÍTULO VII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS 37

Seção I Da Ocupação Do Solo No Lote 38

Subseção I Categora De Lote 39

Subseção II Do Coeficiente De Aproveitamento 39

Subseção III Do Gabarito 40

Subseção IV Da Taxa De Solo Natural 41

Subseção V Dos Afastamentos 41

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA 42

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS 44

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS 46

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 48

CAPÍTULO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO 49

CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU SOLO CRIADO 50

CAPÍTULO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA 50

CAPÍTULO VII DA COTA DE SOLIDARIEDADE 53

TÍTULO V DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO.....54

CAPÍTULO I DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR.....54

CAPÍTULO II DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....55

CAPÍTULO III DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....55

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS.....56

ANEXO I GLOSSÁRIO 60

LEI COMPLEMENTAR Nº 072, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019 ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

Institui o Plano Diretor do Município de Caruaru e dá outras providências.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DOS FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Em atendimento às disposições do Artigo 182, da Constituição Federal, do Capítulo III, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e nos arts. 65, 66, 120 e 121 da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor de Caruaru.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo do Município de Caruaru é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento territorial sustentável para todo o território do município compreendendo áreas urbanas e rurais, objetivando cumprir a premissa constitucional da garantia das funções sociais da cidade e da propriedade.

Parágrafo Único. O ordenamento pleno do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade se dará, mediante normas públicas e de interesse social em prol da coletividade, do bem-estar social e do equilíbrio ambiental.

Art. 3º O Plano Diretor integra o sistema de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º A política urbana e ambiental do município de Caruaru, nos termos do Estatuto daCidade, visa ordenar o pleno desenvolvimento do Município e deve se pautar pelos seguintes princípios:

I - Função social da cidade;

II - Função social da propriedade;

III - Sustentabilidade urbana;

IV - Gestão democrática e participativa

V - Preservação do Meio Ambiente

Art. 5º As funções sociais da cidade no Município de Caruaru correspondem ao direito à cidade para todos e todas, o que compreende os direitos à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, à mobilidade urbana e acessibilidade, ao trabalho, à cultura e ao lazer.

Art. 6º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando for utilizada para:

I - Habitação, especialmente habitação de interesse social;

II - Atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

III - Proteção ambiental;

IV - Preservação do patrimônio cultural.

Parágrafo Único. Todos os edifícios ou praças públicas com área igual ou superior a mil metros quadrados, deverão conter obra de arte, escultura, mural ou relevo escultórico de autor radicado no território há, pelo menos, cinco anos.

Art. 7º Sustentabilidade urbana é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida

para as presentes e futuras gerações.

Art. 8º A gestão da política urbana se fará de forma democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento.

Art. 9º O Plano Diretor de Caruaru baseia-se nos seguintes fundamentos:

I - A consolidação do desenvolvimento do município, considerando sua localização estratégica na região Agreste e no Estado de Pernambuco e sua vocação de liderança regional;

II - A integração e complementariedade entre as atividades urbanas e rurais, visando alcançar a sustentabilidade do processo de desenvolvimento;

III - A adequada distribuição espacial de sua população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções no processo de crescimento urbano;

IV - A ampliação e diversificação da economia e do trabalho, orientados por políticas e estratégias voltadas para a inclusão social;

V - A garantia do uso da propriedade urbana e rural em benefício da coletividade, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

VI - O exercício pleno da gestão democrática através da participação da população na formulação, na execução e no acompanhamento do Plano Diretor, bem como dos programas e projetos para o Município de Caruaru;

VII - A distribuição equânime dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com ênfase na recuperação dos investimentos públicos.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 10. São objetivos da Política Urbana e Ambiental:

I - Ordenar a expansão urbana e o parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Promover a melhoria qualitativa do padrão habitacional da cidade;

III - Promover a melhoria quantitativa e qualitativa dos espaços públicos de uso e convívio coletivos;

IV - Promover o adensamento construtivo sustentável;

V - Estimular padrões construtivos baseados em parâmetros urbanísticos que contribuam para uma maior integração entre as edificações e os espaços públicos, promovendo

segurança urbana;

VI - Proteger e conservar o ambiente natural para as gerações atuais e futuras;

VII - Proteger e conservar o Patrimônio Histórico e Cultural;

VIII - Promover mobilidade e acessibilidade seguras;

IX - Promover a regularização fundiária;

X - Promover a adequada localização dos novos empreendimentos produtivos;

XI - Promover o resgate e a preservação da Cultura local e do Patrimônio Histórico e Cultural do Município;

XII - Promover a preservação dos remanescentes de caatinga e dos brejos de altitude;

XIII - Promover o reordenamento do Ambiente Urbano compatibilizando a ocupação das atividades humanas com a valorização da qualidade ambiental;

XIV - Fortalecer a integração urbano-rural já presente nas relações econômicas da produção agrícola, artesanal e do segmento da sulanca;

XV - Valorizar a participação social no planejamento e gestão urbana.

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES E OBJETIVOS DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 11. Consoante os objetivos gerais da política urbana, expressos no Artigo 10, o ordenamento territorial obedece as seguintes diretrizes:

I - o planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - a integração e complementaridade entre a destinação da porção urbana do território e a porção rural onde existem remanescentes de caatinga, brejos de altitude e onde são desenvolvidas atividades agropecuárias;

III - a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade ou conflitos entre usos e atividades incompatíveis ou inconvenientes;

c) o uso ou aproveitamento excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subtilização ou nãoutilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente ascentrais;

f) o uso inadequado dos espaços públicos;

g) a poluição e a degradação ambiental.

Art. 12. O zoneamento do município de Caruaru tem como objetivos:

I - Promover o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II - Promover a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade – Lei n. 10.265/2001;

III - Promover a ocupação ordenada do território otimizando as infraestruturas instaladas e previstas, valorizando aspectos ambientais e culturais, garantindo mobilidade e contribuindo para a qualidade ambiental e salubridade das moradias;

IV - Contribuir para o desenvolvimento sustentável do município de Caruaru resguardando os interesses das presentes e futuras gerações;

V - Fortalecer a integração urbano-rural já presente nas relações econômicas da produção agrícola, artesanal e do segmento da sulanca;

VI - Promover a readequação e reabilitação das estruturas existentes;

VII - Estimular uma nova dinâmica da produção imobiliária urbana valorizando um mercado de reabilitação, renovação urbana e retrofit nas regiões centrais e periferias próximas;

VIII - Reconhecer e valorizar a identidade geral do município tanto quanto as múltiplas identidades de seus bairros, centros locais e comunidades.

Art. 13. O zoneamento do município de Caruaru está orientado pelas seguintes diretrizes:

I - Proteger e conservar o ambiente natural para as gerações atuais e futuras;

II - Considerar que a cidade é plural e que a distribuição da diversidade de usos na cidade gera maior utilização dos espaços públicos e contribui para maior segurança urbana;

III - Diminuir o impacto da instalação de atividades com a exigência de compensações e mitigações que deverão ser mensuradas pelo Estudo de Impacto Ambiental – EIA e pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

IV - Considerar as perspectivas de crescimento econômico e suas necessidades territoriais compatibilizadas com as demais funções urbanas do município;

V - Compatibilizar a distribuição territorial de feiras, formato tradicional da ocupação territorial de parte expressiva da geração de empregos e renda no município, com a possibilidade de ocupação ordenada e melhores condições de circulação urbana;

VI - Delimitar áreas de interesse para a conservação ambiental, valorizando os recursos naturais de interesse para preservação e reduzindo os conflitos de uso e ocupação;

VII - Definir restrições ambientais à ocupação urbana através de regramentos para conservação do patrimônio ambiental;

VIII - Promover a integração entre áreas urbanas segmentadas pelo Rio Ipojuca e pelas BR-104 e BR-232 com o núcleo central da cidade;

IX - Identificar novas centralidades urbanas que estruturem novos centros de comércio e serviços de bairro e reduzam a necessidade de deslocamentos até o centro principal;

X - Evitar adensamentos de ocupação urbana ao longo de rodovias que possam se constituir em áreas de risco para a circulação de pedestres e atritos no fluxo de tráfego;

XI - Valorizar eixos viários com capacidade para receber atividades múltiplas que necessitam de visibilidade fácil, acesso por disponibilidade de transporte público e adequada circulação de pedestres;

XII - Valorizar o patrimônio histórico cultural e ambiental, garantindo a conservação integrada das funções apropriadas que compatibilizem a pluralidade de valores econômicos e culturais , e o contexto de bens materiais e imateriais ;

XIII - Incentivar a apropriação das ruas pelos pedestres e o convívio coletivo com compartilhamento desses espaços por diferentes modos de transportes;

XIV - Adotar padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental e a capacidade de suporte das infraestruturas;

XV - Otimizar a infraestrutura existente e prevista no processo de ocupação e expansão urbana;

XVI - Fortalecer a autonomia dos bairros estimulando a estruturação de centros de comércio e serviços locais;

XVII - Valorizar a participação social no planejamento e gestão urbana;

XVIII - Adotar mecanismos e instrumentos de recuperação da mais valia urbana.

CAPÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO

Art. 14. O Macrozoneamento e o zoneamento fixam as regras fundamentais de

ordenamento do território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído.

Art. 15. O território do Município fica dividido em duas macrozonas complementares, delimitadas no Anexo II integrante desta Lei:

I - Macrozona Urbana - corresponde à porção urbanizada e a porção urbanizável do território, destinadas à implantação de usos e atividades de natureza urbana, tendo configuração descontínua por abranger o núcleo urbano da sede e o núcleo urbano do distrito de Canaã.

II - Macrozona Rural - corresponde à porção do território destinada à implantação de usos e atividades agropecuárias, agroindustriais, serviços e infraestrutura rural e rodoviária, bem como à conservação e recuperação do bioma da Caatinga, dos brejos de altitude e dos recursos hídricos.

§ 1º Entende-se por infraestrutura rural os equipamentos de apoio à produção e armazenamento de produtos derivados das atividades rurais a exemplo de silos, armazéns e frigoríficos.

§ 2º Entende-se por serviços de infraestrutura rodoviária os serviços de apoio aos usuários de rodovias a exemplo de, postos de combustíveis e serviços de alimentação.

Art. 16. A delimitação da Macrozona Urbana tem como objetivos:

I - Promover o ordenamento urbano, orientando e controlando a expansão urbana e o adensamento, compatibilizando-os com os padrões de parcelamento e com a capacidade de atendimento por infraestruturas, propiciando maior integração dos espaços urbanos;

II - Possibilitar o planejamento adequado do direcionamento das ofertas de infraesturturas urbanas;

III - Disciplinar a localização de novos loteamentos urbanos;

IV - Possibilitar a absorção adequada das demandas atuais e futuras por espaços para fins habitacionais e produtivos de natureza urbana;

V - Promover o adensamento construtivo sustentável, respeitando as singularidades da paisagem urbana e do ambiente natural;

VI - Garantir a utilização dos imóveis não edificados, subtilizados e não utilizados;

VII - Possibilitar a instalação de usos múltiplos no território do município, desde que

atendidos os requisitos estabelecidos na legislação.

Art. 17. A Macrozona Rural tem como objetivos:

I - Garantir a reserva de áreas adequadas e de valor para a produção agropecuária do município;

II - Garantir a proteção dos recursos naturais, seja para conservação de ecossistemas ou reserva de recursos hídricos;

III - Recuperar as áreas ambientalmente degradadas;

IV - Promover o desenvolvimento econômico sustentável das atividades rurais.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO

Art. 18. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

Art. 19. A Macrozona Urbana se subdivide em:

I - Zona de Consolidação da Ocupação - ZCO;

II - Zona de Adensamento Construtivo - ZAC;

III - Zona Comércio Principal - ZCP;

IV - Zona Comércio Secundário - ZCS;

V - Zona de Centro Expandido - ZCE;

VI - Eixos de Atividades Múltiplas - EAM

VII - Zonas de Diretrizes Específicas - ZDE;

VIII - Zona de Proteção Cultural - ZPC;

IX - Zona Especial da Feira de Caruaru - ZEFC;

X - Zona Especial Educacional - ZEE;

XI - Zona Industrial e de Logística - ZIL;

XII - Zona de Expansão Urbana - ZEU;

XIII - Zona de Preservação Ambiental - ZPA;

XIV - Setor de sustentabilidade Ambiental - SSA

XV - Setor de Proteção de Área Verde - SPAV;

XVI - Setor de Restrição do Aeroporto - SRA;

XVII - Setor de Proteção do Patrimônio Ferroviário - SPPF;

XVIII - Imóveis Especiais de Preservação (IEP).

~~**Parágrafo Único.** As zonas e setores definidos nesse artigo estão delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento - Sede.~~

§1º As zonas e setores definidos nesse artigo estão delimitadas no Anexo III - Planta de Zoneamento - Sede. (Redação dada pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

§2º Poderá ser definida a criação de novos setores, eixos e centralidades, visando compartimentar as zonas definidas pelo Plano Diretor, com a adoção de critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade. (Incluído pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

§3º A criação de novos setores e eixos, que trata o parágrafo anterior deverá estar em conformidade, com as diretrizes e os objetivos, concomitantemente ao Plano Diretor. (Incluído pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

§4º E a regulamentação será feita mediante lei específica, contendo definição, as diretrizes, os objetivos, os parâmetros de uso e ocupação do solo, o perímetro e sua localização. (Incluído pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

SEÇÃO I
DA ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO

Art. 20. A corresponde às partes do território municipal com infraestrutura parcialmente instalada, onde predomina o parcelamento do solo com lotes de pequenas dimensões, comtaxa de ocupação elevada, sem tendência de verticalização e com trechos carentes de regularização fundiária.

Art. 21. A Zona de Consolidação da Ocupação – ZCO tem como diretrizes:

I - Manter a predominante ocupação residencial;

II - Valorizar o comércio local e de vizinhança.

III - Valorizar a circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida com a melhoria das calçadas;

IV - Promover arborização urbana nos passeios públicos;

V - Limitar o remembramento de lotes que gerem terrenos de grande escala para uso não residencial;

VI - Estruturar o serviço de transporte público.

VII - Complementar a infraestrutura urbana.

Art. 22. A Zona de Consolidação da Ocupação – ZCO se subdivide em:

I - Zona de Consolidação da Ocupação 1 (ZCO-1): abrange áreas com predominância de habitação unifamiliar, com parcelamento predominante em lotes de dimensão igual ou inferiores a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), taxa de ocupação elevada, próxima dos 100% (cem por cento), com gabarito predominante entre térreo e 2 (dois) pavimentos, e contendo algumas áreas carentes de regularização fundiária.

II - Zona de Consolidação da Ocupação 2 (ZCO-2): abrange áreas com predominância de habitação unifamiliar com lotes entre 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e 200m² (duzentos metros quadrados), taxa de ocupação elevada, mas com ocorrência de recuos frontais e arruamento predominantemente regular.

SEÇÃO II
DA ZONA DE ADENSAMENTO CONSTRUTIVO

Art. 23. A Zona de Adensamento Construtivo (ZAC) corresponde a partes do território municipal com ocupação ordenada, infraestrutura parcialmente instalada, onde predomina o parcelamento do solo com lotes de pequenas e médias dimensões e ocorre a observância aos recuos determinados na norma urbanística, contando com a existência de conjuntos habitacionais, sendo observadas grandes variações nos padrões de verticalização do conjunto construído, ao lado de significativa incidência de vazios urbanos dotados de infraestrutura.

Art. 24. A Zona de Adensamento Construtivo – ZAC - tem como diretrizes:

I - Promover maior unidade na paisagem urbana das distintas parcelas da cidade, oferecendo padrões de escala para seus conjuntos edificados e a orientação dos espaços apropriados para o adensamento da verticalização;

II - Valorizar a circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida com a melhoria das calçadas;

III - Valorizar espaços públicos e de lazer comunitário;

IV - Promover arborização urbana;

V - Estimular a ocupação de vazios situados em áreas dotadas de infraestrutura com a

aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

VI - Aplicar os instrumentos de recuperação de mais valia urbana.

Art. 25. A Zona de Adensamento Construtivo – ZAC - e se subdivide em:

I - Zona de Adensamento Construtivo 1 (ZAC-1): abrange áreas com ocupações ordenadas, compreendendo trechos parcelados e ocupados, parcelados e não ocupados e ocasionalmente áreas ainda não parceladas. Apresenta ocorrência frequente de recuos frontais nos seus conjuntos edificados, com predominância de gabarito baixo (térreo ou até dois pavimentos) e predominância de habitação unifamiliar com a presença de conjuntos habitacionais, dotadas de arruamento bem definido e traçado regular;

II - Zona de Adensamento Construtivo 2 (ZAC-2): abrange áreas com adensamento construtivo baixo, mas com predomínio de áreas parceladas e edificadas, caracterizadas por um padrão de lotes de pequenas dimensões, com lotes entre 160m² (cento e sessenta metros quadrados) e 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados). Há a presença de conjuntos habitacionais populares unifamiliares, edificações isoladas com gabarito até quatro pavimentos, e eventualmente conjuntos habitacionais multifamiliares;

III - Zona de Adensamento Construtivo 3 (ZAC-3): composta por áreas de padrões diversificados, parceladas ou não, de ocupação ainda rarefeita, mas com lotes de dimensões predominantes entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), cuja ocupação, quando existente, é caracterizada por recuos, arruamento bem definido, com calçadas implantadas, oferecendo possibilidade de adensamento com verticalização em função do seu potencial de adensamento proporcionado pela proximidade de grandes equipamentos urbanos e de infraestrutura rodoviária, bem como sua valorização imobiliária;

IV - Zona de Adensamento Construtivo 4 (ZAC-4): Abrange áreas predominantemente já parceladas, com arruamento regular e elevado valor imobiliário, caracterizada pela presença do uso residencial unifamiliar para população de renda mais elevada, dotadas de infraestrutura e com proximidade do centro tradicional, onde pode ser incentivado o adensamento com verticalização sob padrões de maior conforto ambiental por meio da ampliação da oferta de solo natural com cobertura arbórea. A zona está subdividida em:

a) ZAC-4-Norte: corresponde a uma área que não sofre maiores restrições das normas de proteção aeroportuária, podendo alcançar gabarito mais elevado;

b) ZAC-4-Sul: corresponde ao território sujeito a restrições mais rigorosas da

proteção de voo, que impõem limitações à altura das edificações;

V - Zona de Adensamento Construtivo 5 (ZAC-5): Área predominantemente parcelada, situada nas proximidades da região central da cidade, mas onde também se registram expressivos vazios urbanos parcelados ou não, caracterizada por arruamento de traçado regular, lotes predominantes de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com ocupação por residências de elevado padrão e construtivo e onde se verifica a maior concentração de prédios de apartamentos, onde também pode ser incentivado o adensamento com padrões de verticalização, assegurando maior conforto ambiental por meio da ampliação da oferta de solo natural com cobertura vegetal.

SEÇÃO III
DA ZONA DE COMÉRCIO PRINCIPAL

Art. 26. A Zona de Comércio Principal – ZCP – corresponde à parte do território municipal com concentração de atividades comerciais e de serviços mais tradicionais de Caruaru, apresentando alta taxa de ocupação de lotes, sem recuos frontais e edificações com baixa verticalização.

Art. 27. A ocupação da Zona de Comércio Principal – ZCP – deve orientar-se pelasseguintes diretrizes:

I - Consolidar a atividade comercial do tradicional Centro de Comércio de Caruaru;

II - Incentivar a ocupação de comércio varejista e serviços, combinando, complementarmente, uso institucional, residencial, lazer, entre outros;

III - Requalificar a paisagem urbana com a implantação de arborização, renovação do mobiliário urbano, controle da poluição visual e recuperação de fachadas;

IV - Valorizar e requalificar os espaços públicos, especialmente por meio da melhoria e ampliação dos passeios públicos;

V - Incentivar a instalação de usos mistos (residencial e não residencial);

VI - Controlar a ocupação irregular das calçadas;

VII - Valorizar a circulação de pedestres e a acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;

VIII - Estruturar / adequar transporte coletivo, vez que o Centro um espaço de grande convergência de pessoas e atividades;

IX - Estimular a ocupação de terrenos vazios ou subutilizados com a aplicação dos

instrumentos do Estatuto da Cidade;

X - Estimular o uso de “Fachada Ativa”.

XI - Limitar remembramento e desmembramento de terrenos.

Parágrafo único. Fachada Ativa corresponde à ocupação do pavimento térreo por uso não residencial, edificado no alinhamento dos passeios públicos, sem recuos, com abertura direta para o logradouro, visando dinamizar espaços de comércio e serviços e valorizar os passeios públicos e a promoção de espaços urbanos seguros.

SEÇÃO IV
DA ZONA DE COMÉRCIO SECUNDÁRIO

Art. 28. As Zonas de Comércio Secundário – ZCS - corresponde a faixas descontínuasdo território municipal com concentração de atividades de comércio e serviços de escala de bairro, voltados prioritariamente para atender as necessidades cotidianas de transeuntes e moradores dos seus arredores.

Art. 29. A ocupação da Zona de Comércio Secundário – ZCS - deve orientar-se pelasseguintes diretrizes:

I - Consolidar esses territórios como novas centralidades;

II - Incentivas a instalação de atividades de comércio varejista e serviços;

III - Estimular a ocupação de vazios dotados de infraestrutura com a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

IV - Promover ocupação mais ordenada com melhoria da circulação de pedestres e controle de estacionamentos;

V - Controlar a ocupação de calçadas.

VI - Valorizar a circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com melhoria das calçadas.

SEÇÃO V
DA ZONA DE CENTRO EXPANDIDO

Art. 30. A Zona de Centro Expandido – ZCE corresponde à área no entorno da Av. Agamenon Magalhães onde já são encontradas atividades de comércio e serviços diversificadas,

com padrões mais elevados de adensamento construtivo, cuja função urbana extrapola o atendimento das necessidades do bairro em que se encontra, possuindo forte tendência de substituição de usos e de verticalização do conjunto edificado.

Art. 31. A ocupação da Zona de Centro Expandido - ZCE - deve orientar-se pelasseguintes diretrizes:

I - Incentivar a instalação de atividades de comércio varejista e serviços, combinando, complementarmente, usos e atividades institucionais, residencial, lazer, entre outros;

II - Incentivar a instalação de usos mistos na mesma edificação (residencial e não residencial);

III - Garantir a ampla oferta dos transportes coletivos a essa região;

IV - Desenvolver projetos de qualificação da paisagem dessa região, contemplando a arborização pública, o mobiliário urbano, controle da poluição visual a iluminação pública e a qualificação dos passeios;

V - Promover ocupação mais ordenada com melhoria da circulação de pedestres e controle de estacionamentos;

VI - Controlar a ocupação de calçadas;

VII - Valorizar a circulação de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, com melhoria das calçadas;

VIII - Estimular o uso da Fachada Ativa.

SEÇÃO VI
DOS EIXOS DE ATIVIDADES MÚLTIPLAS

Art. 32. Os Eixos de Atividades Múltiplas – EAM – são faixas de terreno correspondentes aos lotes lindeiros de algumas vias de tráfego mais intenso, onde se concentram predominantemente atividades urbanas diversificadas que necessitam de grandes terrenos para instalação e funcionamento.

Art. 33. A ocupação de Eixos de Atividades Múltiplas – EAM deve orientar-se pelas seguintes diretrizes:

I - Incentivar a ocupação de comércio varejista, atacadista e serviços, combinando, complementarmente, usos institucional, lazer, entre outros;

II - Garantir a acessibilidade dos transportes coletivos a esses Eixos;

III - Desenvolver projetos de qualificação da paisagem desses, contemplando a arborização pública, o mobiliário urbano, controle da poluição visual a iluminação pública, requalificação dos passeios e disciplinamento dos estacionamentos;

IV - Promover ocupação mais ordenada com melhoria da circulação de pedestres e controle de estacionamentos;

V - Controlar a ocupação de calçadas.

SEÇÃO VII
DAS ZONAS DE DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Art. 34. As Zonas de Diretrizes Específicas - ZDE - compreendem as áreas do território municipal que exigem tratamento especial pelas suas especificidades urbanísticas, econômicas, ambientais, culturais ou sociais na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo e classificam-se em:

I - Zonas de Proteção Cultural - ZPC;

II - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

III - Zona Especial da Feira de Caruaru - ZEFC;

IV - Zona Especial Educacional - ZEE;

V - Zona Industrial e de Logística - ZIL.

SUBSEÇÃO I
DAS ZONAS DE PROTEÇÃO CULTURAL

Art. 35. Consideram-se Zonas de Proteção Cultural - ZPC as áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos antigos de relevante expressão arquitetônica, histórica, arqueológica, cultural ou paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio histórico-cultural do Município.

Parágrafo Único. As Zonas de Proteção Cultural – ZPC estão localizadas tanto na macrozona urbana, como na macrozona rural.

Art. 36. Os trechos do território municipal já definidos como Zonas de Proteção Cultural - ZPC são:

I - ZPC 1 – Sítio correspondente ao Alto do Moura;

II - ZPC 2 – área correspondente ao conjunto urbano composto pelo Pátio, Estação e Armazéns Ferroviários; a antiga Fábrica de Caruá e Vila Operária e o Pátio de Eventos Luiz Gonzaga;

III - ZPC 3 – área constituída pelo Parque 18 de Maio, denominado de Campo de Monta, incluindo as edificações do antigo matadouro, o Chalé e a Casa da Cultura e a feira de artesanato;

IV - ZPC 4 – área que abrange igreja e convento dos Capuchinhos; V - ZPC 5 - área que abrange a Catedral e Palácio Episcopal.

V - ZPC6 – Conjunto de paisagem urbana da Igreja e o Parque Ambiental do Morro do Bom Jesus

VI - ZPC7 - Igreja de riacho Doce;

VII - ZPC8 – Igreja de Gonçalves Ferreira

VIII - ZPC 9 - Conjunto de edificações do IPA, situado na Macrozona Rural, - a caminho de Malhada da Pedra.

Art. 37. As Zonas de Proteção Cultural têm por diretrizes:

I - Proteger edificações, conjuntos urbanos e sítios histórico-culturais de referência para a memória e a identidade de Caruaru;

II - Adotar parâmetros e requisitos urbanísticos específicos de uso, ocupação e parcelamento do solo, em função de suas características especiais.

Art. 38. As Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZPC, podem se dividir em:

I - Setor de Preservação Rigorosa - SPR;

II - Setor de Preservação da Ambiência - SPA.

§ 1º O SPR é o trecho da Zona Especial de Proteção Cultural – ZPC onde está localizadoo patrimônio a ser preservado ou protegido e onde se deve adotar regras que impeçam sua descaracterização.

§ 2º O SPA é o trecho da Zona Especial de Proteção Cultural – ZPC constituído por áreas de transição entre o SPR e as áreas circunvizinhas, visando manter a ambiência do sítio ou imóvel a ser preservado.

Art. 39. As zonas ZPC-1, ZPC-4, ZPC-5 e ZPC-6 possuem a subdivisão nos setoresdefinidos no artigo anterior.

Art. 40. Nas Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZPC aplicam-se parâmetros e requisitos urbanísticos específicos de uso, ocupação e parcelamento do solo, em função de suas características especiais, conforme o estabelecido no Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

Art. 41. Novas Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZPC poderão ser propostas por Lei Ordinária, após a realização de estudos específicos.

Art. 42. Deverão ser elaborados estudos específicos para a delimitação de Sítios arqueológicos e seu enquadramento como Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZPC com prioridade para os seguintes sítios onde existem registros de pinturas rupestres:

I - Boa Vista;

II - Conceição;

III - Pedra do Medo.

SUBSEÇÃO II
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 43. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS - são áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, existentes, consolidados onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária ou áreas propostas pelo Poder Público para implantação de habitação de interesse social.

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS se subdividem em duas categorias:

I - ZEIS - 1 são assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária;

II - ZEIS - 2 são áreas propostas pelo Poder Público para promoção de habitação de

interesse social.

Art. 45. Para o reconhecimento de novas áreas como ZEIS 1 pelo Poder Público, seránecessário o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - Ter uso predominantemente residencial;

II - Apresentar tipologia de população com renda familiar média igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos;

III - Ter carência ou ausência de serviços de infraestrutura básica;

IV - Possuir densidade domiciliar não inferior a 30 (trinta) residências por hectare; V - Ser passível de urbanização.

Art. 46. As condições de ocupação do solo nas ZEIS obedecerão aos parâmetros específicos definidos em Plano Urbanístico integrante do projeto de regularização fundiária elaborado para cada ZEIS pelo Órgão Municipal responsável.

Parágrafo Único. Até a elaboração do Plano Urbanístico, adotar-se-ão os parâmetros definidos no Anexo IV, quadro de Parâmetros Urbanísticos, sendo esses os parâmetros máximos a serem seguidos pelos respectivos Planos Urbanísticos.

Art. 47. Os trechos do território municipal já definidos como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 1 são:

I - Monte Bom Jesus;

II - Afonsinho;

III - Vila Cipó;

IV - Sítio Encanto;

V - Salgadinho;

VI - Portelinha;

VII - Fernando Lyra;

VIII - Vila Padre Inácio;

IX - Vila do aeroporto.

Art. 48. Novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS poderão ser propostas por Lei Ordinária, após a realização de estudos específicos.

SUBSEÇÃO III
DA ZONA ESPECIAL DA FEIRA DE CARUARU

Art. 49. A Zona Especial da Feira de Caruaru corresponde à área para onde deverá ser transferida parte da Feira de Caruaru, cuja delimitação e definição das condições de uso, ocupação e parcelamento do solo desse território e da sua área de influência direta serão definidas por Lei Ordinária, acompanhada de Plano Urbanístico orientado pelas seguintes diretrizes:

I - Localizar o empreendimento em área de fácil acesso com capacidade de absorver de forma ordenada o fluxo de veículos que esse equipamento demanda,

II - Delimitar estacionamento ordenado, considerando as diferentes tipologias de veículos volume de tráfego que converge para esse equipamento;

III - Reservar áreas para receberem atividades complementares de alimentação, hospedagem, serviços financeiros e de segurança.

SUBSEÇÃO IV
DA ZONA ESPECIAL EDUCACIONAL

Art. 50. A Zona Especial Educacional – ZEE- corresponde ao trecho do território ocupado pelo Campus Acadêmico do Agreste e área contigua a ser destinada para sua expansão, cuja a definição das condições de uso, ocupação e parcelamento do solo desse território e da sua área de influência direta serão definidas por Plano Urbanístico orientado pelas seguintes diretrizes:

I - Definição e delimitação da área para futura expansão do Campus Acadêmico do Agreste;

II - Delimitar usos e ocupação do solo compatíveis com as atividades educacionais e acadêmicas

SUBSEÇÃO V
DA ZONA INDUSTRIAL E DE LOGÍSTICA

Art. 51. A Zona Industrial e de Logística – ZIL – corresponde aos trechos do território

destinados ou já ocupados com atividades industriais e/ou de logística, tendo por diretrizes:

I - Consolidar esses territórios como predominante de atividades industriais e de logística;

II - Tolerar atividades de comércio atacadista e serviços;

III - Estimular a ocupação de vazios dotados de infraestrutura com a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade;

IV - Proibir o uso residencial.

SEÇÃO VIII
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 52. A ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU corresponde às áreas predominantemente não parceladas que margeiam a área de ocupação urbana consolidada, que são destinadas à expansão urbana.

Art. 53. A ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU está dividida em duas categorias:

I - ZEU-1: destinada à implantação de loteamentos urbanos com características equivalentes àquelas já existentes na periferia da área urbana consolidada;

II - ZEU-2: destinada à instalação de loteamentos e condomínios de baixa densidade,com lotes ou áreas privativas de no mínimo 360 ou 500m2 (trezentos e sessenta ou quinhentosmetros quadrados), e ampla oferta de área de cobertura vegetal e solo natural.

SEÇÃO IX
DA ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 54. A ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZPA corresponde às áreas do território ambiental com restrição ambiental e onde se objetiva a proteção e a conservação de elementos naturais.

Art. 55. A ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZPA está dividida em três:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA-1): corresponde às áreas definidas na lei federal do Código Florestal como Áreas de Preservação Permanente (APP), destinadas aos usos exclusivos de proteção dos recursos hídricos e recuperação e preservação da vegetação nativa.

II - Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA-2): corresponde às áreas localizadas em

cotasde altitude superiores a 650 metros, na zona rural inserida na bacia do Rio Ipojuca, e de altitudes superiores a 550 metros na zona rural inserida na bacia do Rio Capibaribe, sendo destinadas aos usos de conservação e recuperação da vegetação nativa.

III - Zona de Preservação Ambiental 3 (ZPA-3): corresponde às áreas conformadas pelas Unidades de Conservação já efetivadas e a serem criadas, destinadas aos usos definidos nos atos da sua criação e observando os planos de manejo correspondentes.

Art. 56. São definidas como Zona de Preservação Ambiental 3 (ZPA-3) as Unidades de Conservação já instituídas e em processo de delimitação abaixo relacionadas, bem comooutras a serem instituídas posteriormente pelo Município:

I - Parque Natural Municipal Professor João Vasconcelos Sobrinho (Lei nº 2.796/1983);

II - Parque Baraúnas

SEÇÃO X
DO SETOR DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

~~**Art. 57.** O SETOR DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL - SSA - corresponde às áreas conformadas pelas quadras parcialmente edificadas no entorno dos rios e canais, lagos, lagoas e açudes urbanos, com obrigatoriedade de:~~

~~I - Preservar 15 metros de faixa non aedificandi a contar da margem do curso d'água;~~

~~II - Solicitar aprovação do órgão de gestão ambiental, devendo ainda elaborar e executar, as suas expensas, projeto de compensação vegetal para o resgate do passivo histórico da ocupação irregular.~~

Art. 57. O Setor de Sustentabilidade Ambiental - SSA - corresponde às áreas conformadas pelas quadras parcialmente edificadas no entorno dos rios e canais, lagos, lagoas e açudes urbanos, com obrigatoriedade de: (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de Agosto de 2021)

I - Preservar a faixa non aedificandi a contar da margem do curso d'água, obedecendo as dimensões do Código Florestal; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de Agosto de 2021)

II - Solicitar aprovação do órgão de gestão ambiental, devendo ainda elaborar e executar,

as suas expensas, projeto de compensação vegetal para o resgate do passivo histórico da ocupação irregular. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de Agosto de 2021)

Art. 58. Nos trecho do território onde não houver ocupação consolidada deve ser obedecido os regramentos estabelecidos pelo Código Florestal.

Art. 59. REVOGADO

SEÇÃO XI
DO SETOR DE PROTEÇÃO DE ÁREA VERDE

Art. 60. O SETOR DE PROTEÇÃO DE ÁREA VERDE - SPAV - corresponde às faixas de terreno que possuam cobertura vegetal significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da cidade, cuja manutenção atenda ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade.

Art. 61. No Setor de Proteção de Área Verde - SPAV deve ser preservada 80% (oitenta por cento) das áreas verdes e de solo natural de imóveis isolados ou em conjunto, para proteção da ambiência, sendo proibidas novas construções sobre essas áreas e o parcelamento do solo.

SEÇÃO XI
DO SETOR DE RESTRIÇÃO DO AEROPORTO

Art. 62. O SETOR DE RESTRIÇÃO DO AEROPORTO – SRA compreende áreas definidas segundo as normas da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), do Comando da Aeronáutica e do Ministério da Defesa objetivando o funcionamento pleno e seguro do Aeroporto de Caruaru.

Art. 63. O Setor de Restrição do Aeroporto – SRA está dividido em trechos identificados como superfícies limitadoras de obstáculos e curvas de ruído.

Art. 64. Os trechos identificados como superfícies limitadoras de obstáculos são:

I - Superfície de Aproximação;

II - Superfície de Decolagem;

III - Superfície de Transição;

IV - Superfície Horizontal Interna;

V - Superfície Cônica.

Art. 65. Os trechos identificados como Curvas de Ruído são:

I - Curva de Ruído de 75 dB

II - Curva de Ruído 65 dB.

Art. 66. O aeroporto de Caruaru deverá contar com:

I - Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), nos termos da Portaria nº 957/GC3 COMAER Ministério da Defesa – Comando da Aeronáutica, com o propósito de garantir a segurança das operações aéreas com a restrição de objetos projetados no espaço aéreo no entorno do aeroporto;

II - Plano Básico de Zoneamento de Ruído (PBZR), nos termos da Resolução 281/2013 da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), com o propósito de compatibilizar o uso do solo nas proximidades do aeroporto.

Art. 67. Todo e qualquer projeto de edificação no interior do Setor de Restrição de Aeroporto (SRA), dependerá de pré-análise e anuência prévia do DECEA para definir se haverá processo de autorização de Objeto Projetado no Espaço Aéreo (OPEA).

Art. 68. Todo e qualquer licenciamento de instalação de atividades no interior das Curvasde Ruído do Setor de Restrição de Aeroporto (SRA) deverá observar o Plano Básico de Zoneamento de Ruído - PBZR.

Art. 69. O Setor de Restrição de Aeroporto (SRA) deverá ser reconfigurado após a aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e do Plano Básico de Zoneamento de Ruído (PBZR).

Art. 70. A delimitação e definição das condições de uso, ocupação do solo, em especialno que diz respeito ao gabarito no Setor de Restrição de Aeroporto (SRA), poderão ser definidas por Decreto.

Parágrafo Único. Até a aprovação do PBZPA e do PBZR vigorarão os parâmetros gerais definidos na Portaria nº 957/GC3 COMAER/Ministério da Defesa, Comando da Aeronáutica,e na Resolução nº 281/2013 da ANAC.

SEÇÃO XII
DO SETOR DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO FERROVIÁRIO

Art. 71. O SETOR DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO FERROVIÁRIO – SPPF compreende toda a extensão ferroviária dentro do território municipal e a faixa de lindeira em ambos os lados a ser delimitado em projeto específico.

SEÇÃO XIII
DOS IMÓVEIS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO

Art. 72. Os Imóveis Especiais de Preservação (IEP) são exemplares isolados de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e cultural de Caruaru, já definidos pela lei municipal nº 5.837/2016 – e outros que venham a ser considerados como tal em normas posteriores.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 73. O parcelamento do solo para fins urbanos e as modificações da propriedade urbana no Município de Caruaru guardarão conformidade com as legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 74. O parcelamento do solo no Município de Caruaru atenderá à função social da propriedade urbana, em conformidade com o estabelecido neste Plano Diretor.

Art. 75. É proibido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Quando a legislação específica assim determinar.

Art. 76. O parcelamento do solo deverá observar a adequação ao sistema de circulação etransporte existente e/ou projetado.

SEÇÃO II
DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 77. O parcelamento do solo do Município será regido pelas legislações Federal e Estadual pertinentes e normas complementares emanadas nesta Lei compreendendo as seguintes modalidades:

I - Loteamento;

II - Desmembramento;

III - Remembramento;

IV - Demarcação.

Art. 78. Loteamento é a subdivisão de uma área de terreno com abertura de vias e logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes.

Art. 79. Desmembramento é a subdivisão de área de terreno para constituição de outros lotes ou a desvinculação de parte de um terreno para incorporação à propriedade contígua, respeitadas as vias oficiais, sem criação de novas vias e logradouros públicos ou sem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 80. Remembramento é a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de partedeles, passando a constituir um novo terreno.

Art. 81. Demarcação é a regularização de terreno quanto à forma, dimensões e áreas, semalteração da natureza de sua identificação e do seu registro imobiliário.

Art. 82. REVOGADO

Art. 83. Será exigido loteamento de áreas de terreno superiores a 10 ha (dez hectares),quando destinadas ao uso não residencial.

Art. 84. O Município exigirá, ainda, plano urbanístico para parcelamento em terrenoscom área igual ou superior:

I - a 6,25 ha (seis hectares e meio), quando destinadas a edificações para uso residencial ou misto;

II - a 10 ha (dez hectares) quando destinadas ao uso não residencial.

Art. 85. A elaboração do plano urbanístico mencionado no artigo anterior será precedidade fixação de diretrizes pela Prefeitura.

Art. 86. O Plano Urbanístico mencionado no artigo 81 deverá conter:

I - análise urbanística da área na qual se insere, observando condições atuais de oferta de infraestrutura e serviços urbanos;

II - projeção e análise da população residente e circulante futura no empreendimento, com avaliação de impactos sobre a área urbanizada circunvizinha e estratégias para compatibilização;

III - área definida para centralidade local, com espaços previstos para equipamentos urbanos e/ou comunitários e para atividades de comércio e serviços, assegurando diversidade no uso do solo;

IV - adequada integração ao sistema viário da área de entorno onde se insere, assegurando os distintos padrões hierárquicos e as dimensões compatíveis com a rede viária existente e planejada para o município, incluindo ciclovias ou ciclofaixas, bem como definição e tratamento apropriado para corredor de transporte público local;

V - elementos do sistema de espaços livres públicos com definição de diretrizes paisagísticas para tratamento dos logradouros;

VI - previsão de infraestrutura urbana básica, condizente com as exigências legais de parcelamento e compatível com as diretrizes deste Plano e do planejamento municipal para a região.

Art. 87. REVOGADO.

Art. 88. Toda gleba a ser loteada deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total para áreas de uso público, destinadas à implantação das vias de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes e para utilização de interesse social, nas proporções abaixo indicadas:

I - 20% (vinte por cento) para o sistema viário (vias de circulação);

II - 10% (dez por cento) para áreas verdes;

III - 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários;

§ 1º Ao percentual descrito no caput, será acrescido 0.5% de sua área total quando o loteamento estiver inserido nas ZAC – 1, ZAC - 2, ZAC- 3, ZAC – 4, ZEU – 1 e ZEU -2 a fim de que haja implantação de “Habitação de Interesse Social”.

§ 2º O percentual estabelecido no parágrafo anterior poderá ser ofertado em outra zona, desde que em perímetro urbano e o terreno seja dotado de infraestrutura urbana.

§ 3º Para os efeitos dessa lei define-se como equipamentos públicos urbano aqueles estabelecidos pela Lei Federal de parcelamento do solo (Lei 6.766/79).

Art. 89. As áreas de uso público previstas nos projetos de parcelamento do solo passamao domínio e posse do Município quando do registro do referido projeto no Registro Geral de Imóveis.

Art. 90. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter sua função alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público, a partir da aprovação do

parcelamento,exceto nas hipóteses previstas na legislação federal pertinente.

Art. 91. As áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15%.

Art. 92. Os projetos de equipamentos urbanos e de infraestruturas urbanas a serem implantados pelos loteadores, deverão ser previamente aprovados pelo município, bem como pela concessionária do serviço e/ou do órgão competente do Estado e da União.

Parágrafo Único. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, inclusive calçadas.

Art. 93. A implantação das áreas verdes obedecerá às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente do Município.

§ 1º A critério do órgão municipal competente, poderão ser consideradas como áreas verdes, as faixas non aedificandi e as Áreas de Preservação Permanente – APP previstas nesta legislação, desde que não inseridas no interior dos lotes.

§ 2º Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares ou as áreas localizadas entre os passeios e os alinhamentos dos lotes.

Art. 94. As vias de circulação deverão:

I - Integrar-se com a estrutura urbana e com o sistema viário oficial da vizinhança, existente ou projetado;

II - Harmonizar-se com a topografia local.

SEÇÃO III

DOS PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 95. Os parâmetros de parcelamento do solo regulam os parcelamentos do solo nas modalidades loteamento, desmembramento e remembramento destinados ao uso residencial, industrial ou de logística.

~~**Art. 96.** São parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento para fins urbanos:~~

~~I - Lote mínimo (LoteMin): Tamanho mínimo exigido para o lote em metros quadrados.;~~

~~II- Lote Máximo (LoteMax): Tamanho máximo admitido para o lote em metros quadrados;~~

~~III – Testada mínima do Lote (TmL): Extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via pública;~~

~~IV – Testada Máxima da Quadra (TMQ): Extensão máxima de uma face de quadra naárea parcelada;~~

~~V – Largura mínima da via (LmV): Largura mínima exigida, em metros, para a via noloteamento, considerando as faixas de rolamento de veículos e os passeios;~~

~~VI – Área Pública (AUP): É o percentual exigido, sobre a gleba a ser parcelada, para destinação de áreas públicas que deverá ser destinado ao sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público;~~

~~VII – Área Verde (AV): Corresponde ao percentual exigido como espaços livres de uso públicos que devem ser tratados preferencialmente com cobertura vegetal arbórea e arbustiva e espaços de contemplação, lazer e esportes;~~

~~VIII - Área de Circulação (CIRC): Corresponde ao percentual de áreas destinadas aos sistemas de circulação, incluindo os passeios públicos com condições adequadas de acessibilidade;~~

~~IX – Área de Equipamentos Comunitários (EQC): É o percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;~~

~~X – Área destinada a Habitação de Interesse Social (HIS): Percentual de área exigida para a oferta de Habitação de Interesse Social (%) para loteamentos e condomínios.~~

~~**Parágrafo Único.** Nas ZACs 2, 3 e 4 o percentual de Área Pública será acrescido de 0,5%,sendo esse percentual destinados a Habitação de Interesse Social.~~

Art. 96. São parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento para fins urbanos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

I - Lote mínimo (LoteMin): Tamanho mínimo exigido para o lote em metros quadrados.; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

II - Lote Máximo (LoteMax): Tamanho máximo admitido para o lote em metros quadrados; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

III - Testada mínima do Lote (TmL): Extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via pública; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

IV - Testada Máxima da Quadra (TMQ): Extensão máxima de uma face de quadra na área parcelada; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

V - Largura mínima da via (LmV): Largura mínima exigida, em metros, para a via no loteamento, considerando as faixas de rolamento de veículos e os passeios; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

VI - Área Pública (AUP): É o percentual exigido, sobre a gleba a ser parcelada, para destinação de áreas públicas que deverá ser destinado ao sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

VII - ÁreaVerde (AV): Corresponde ao percentual exigido como espaços livres de uso públicos que devem ser tratados preferencialmente com cobertura vegetal arbórea e arbustivae espaços de contemplação, lazer e esportes; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

VIII - Área de Circulação (CIRC): Corresponde ao percentual de áreas destinadas aos sistemas de circulação, incluindo os passeios públicos com condições adequadas de acessibilidade; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

IX - Área de Equipamentos Comunitários (EQC): É o percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

X - Área destinada a Habitação de Interesse Social (HIS): Percentual de área exigida para a oferta de Habitação de Interesse Social (%) para loteamentos e condomínios. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

Parágrafo Único. Nas ZAC–1, ZAC-2, ZAC-3, ZAC–4, ZEU–1 e ZEU -2 o

percentual de Área Pública será acrescido de 0,5%, sendo esse percentual destinados à Habitação de Interesse Social. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

Art. 97. Os parâmetros urbanísticos adotados para o parcelamento do Solo nas diversas zonas e setores da Macrozona Urbana de Caruaru variam conforme a zona ou setor, como expresso nos quadros do Anexo IV, Quadros de Parâmetros Urbanístico.

SEÇÃO IV
DOS ASSENTAMENTOS EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 98. Os Assentamentos em Condomínio Horizontal são aqueles que se destinam a abrigar conjunto de edificações unifamiliares, em lote único, dispondo de espaços de uso comum, com individualização das frações privativas, com circulação interna própria e uma única ligação com via pública.

Art. 99. Os assentamentos em condomínio horizontal caracterizam-se por apresentarem:

I - sistema viário de circulação interna – compreendendo as vias internas de uso privativo do condomínio.

II - espaço de interesse ambiental de propriedade particular – que compreende a área interna vegetada, não passível de ocupação ou de impermeabilização, destinada rigorosamente à proteção ambiental.

III - Gestão própria e exclusiva de suas áreas internas e da prestação de serviços e de manutenção de:

a) coleta de lixo, porta-à-porta;

b) provisão e manutenção das vias de circulação interna;

c) execução e manutenção da infraestrutura (elétrica, hidráulica, segurança);

d) instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com anotação de responsabilidade técnica;

e) rede de drenagem;

f) contenção de taludes, se for o caso.

Art. 100. Nos assentamentos em Condomínio Horizontal são adotados os seguintes parâmetros:

I - Área máxima do conjunto das frações privativas (AFP): Percentual máximo da área aser dividida em frações privativas em relação ao total da área do condomínio;

II - Área mínima da gleba (AmG): Tamanho mínimo admissível, em metros quadrados,para implantação de um condomínio horizontal;

III - Área Máxima da gleba (AMG): Tamanho máximo admitido para implantação de umcondomínio na macrozona urbana;

IV - Fração mínima Privativa (FmP): menor tamanho admissível, em metros quadrados,para a fração privativa no projeto do condomínio;

V - Área verde concentrada (AVC): percentual mínimo exigido de área livre contínuatratada com predominância de vegetação arbórea e arbustiva.

Art. 101. Os parâmetros urbanísticos adotados para a implantação de condomínios horizontais nas diversas zonas e setores da Macrozona Urbana de Caruaru variam conforme a zona ou setor, como expresso nos quadros do Anexo IV, Quadros de Parâmetros Urbanístico.

CAPÍTULO V
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 102. O uso do solo no município de Caruaru fica classificado em:

I - Residencial;

II - Não-residencial;

III - Misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação unifamiliar e/ou multifamiliar.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação unifamiliar e/ou multifamiliar

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um tipo de uso, residencial e não-residencial, no mesmo imóvel.

Art. 103. Todos os usos e atividades poderão se instalar na Macrozona Urbana, desdeque obedeçam às condições estabelecidas na legislação pertinente.

Art. 104. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos combase nos níveis de incomodidade em função de sua potencialidade como geradores de:

I - Incômodo;

II - Interferência no tráfego;

III - Impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

CAPÍTULO VI
DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 105. Os empreendimentos de impacto são aqueles usos ou atividades que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Parágrafo Único. O critério para estabelecer o conceito de vizinhança para efeitos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é a repercussão dos impactos, e não critério simplesmente geográfico.

Art. 106. São considerados empreendimentos de impacto:

I - as edificações com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - os empreendimentos residenciais com mais de 100 (cem) unidades;

III - os parcelamentos do solo e os assentamentos em condomínio, independentemente de sua área, localizados na Zona de Expansão Urbana - ZEU 1 e 2.

Art. 107. São considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independentemente da área construída:

I - shopping center;

II - centrais de carga;

III - centrais de abastecimento;

IV - estações de tratamento;

V - terminais de transporte;

VI - transportadora;

VII - garagem de veículos de transporte de passageiros;

VIII - cemitérios;

IX - presídios;

X - postos de serviço, com venda de combustível;

XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XII - supermercados e hipermercados;

XIII - Matadouros e Abatedouros;

XIV - Casas de Show;

XV - Casas de Festa e Eventos com área utilizada a partir de 360m²;

Art. 108. A instalação de empreendimentos de impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

CAPÍTULO VII
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 109. Os parâmetros urbanísticos são índices que disciplinam o parcelamento, uso e ocupação do solo urbanos e a capacidade de adensamento construtivo, por lote, especificados para cada zona, obedecendo às diretrizes contidas na presente lei com os seguintes objetivos:

I - Construir uma imagem urbana com recuos das edificações que possibilitem a efetiva reserva de solo natural para auxiliar na drenagem e humanização da paisagem urbana;

II - Possibilitar que a ocupação e o adensamento construtivo em cada lote contribuam com a salubridade e redução do consumo de energia elétrica;

III - Proteger na paisagem urbana e o marco histórico, cultural e geográfico que constitui o Morro do Bom Jesus;

IV - Garantir ambiência para conservação da paisagem no entorno dos imóveis de valor histórico e cultural identificados;

V - Garantir ambiência para conservação da paisagem e efetiva drenagem no entorno dos cursos e corpos d'agua;

VI - Compatibilizar o adensamento construtivo com a capacidade de circulação viária e de pedestres

VII - Garantir ambiência entre os espaços públicos e os espaços privados.

Art. 110. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada Zona estão definidos no Anexo IV, composto de 3 quadros que regulam:

I - o primeiro quadro - parâmetros de ocupação do solo, tratando do lote e das relaçõesentre este e a edificação a ser implantada;

II - o segundo quadro - parâmetros para parcelamento do solo urbano nas modalidadesloteamento, remembramento e desmembramento;

III - o terceiro quadro - parâmetros para os assentamentos em condomínios horizontaishabitacionais unifamiliares.

SEÇÃO I
DA OCUPAÇÃO DO SOLO NO LOTE

Art. 111. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I - Categoria de lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento;

III - Gabarito;

IV - Taxa de Solo Natural;

V - Afastamentos;

VI - Recuos.

Art. 112. Os parâmetros urbanísticos adotados para a regulação do Uso e Ocupação do Solo nas diversas zonas e setores da Macrozona Urbana de Caruaru variam conforme a zona ou setor, como expresso no quadro do Anexo IV, Quadros de Parâmetros Urbanísticos.

SUBSEÇÃO I
CATEGORA DE LOTE

Art. 113. Categoria de Lote é um parâmetro auxiliar que classifica os lotes em ntervalos relativos ao seu tamanho para a aplicação de determinados parâmetros urbanísticos básicos, conforme cada zona.

SUBSEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 114. Coeficiente de Aproveitamento (CA): É o índice que multiplicado pela área do terreno, definirá a área de construção permitida para um determinado lote.

Art. 115. São definidos as seguintes modalidades de Coeficiente de Aproveitamento:

I - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin): é o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área mínima de construção exigida para aquele lote, abaixo da qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAbas): é o índice que, multiplicado pelaárea do terreno, definirá a área máxima de construção admitida para aquele lote sem o pagamento de valor adicional para as zonas onde é permitida a outorga onerosa do direito de construir ou a transferência do direito de construir.

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax): é o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área máxima de construção admitida para aquele lote e será utilizado exclusivamente para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir.

§ 1º Para o cômputo da área construída não serão consideradas as áreas destinadas a garagem de veículos e áreas comuns de circulação.

§ 2º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo será utilizado exclusivamente para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir.

SUBSEÇÃO III
DO GABARITO

Art. 116. O Gabarito corresponde ao número máximo de pavimentos admitido para a edificação.

~~**Art. 117.** Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,15metros por pavimento.~~

~~§ 1º O gabarito deverá ser medido da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação.~~

~~§ 2º Nas edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito máximo deverá ser medido no ponto médio da edificação.~~

Art. 117. Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,15 metros por pavimento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

§ 1º O gabarito deverá ser medido da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

§ 2º Nas edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito máximo deverá ser medido no ponto médio da edificação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

§ 3º Para uso comercial e serviço, o pé direito poderá ser duplo no térreo, sendo contabilizado apenas um pavimento nesse caso. (Incluído pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

Art. 118. O Gabarito pode ser acrescido, até o limite definido no Anexo IV, nas Zonas onde for permitida aplicação dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir – TDC e da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

SUBSEÇÃO IV
DA TAXA DE SOLO NATURAL

Art. 119. Taxa de solo natural (TSN) é o percentual da área total do terreno que deverá ter o solo mantido nas suas condições naturais, não construído e sem revestimentos, que possibilita a infiltração natural das águas, sendo coberto ou não com vegetação.

Art. 120. Os empreendimentos, independentemente de uso ou atividade e da área construída, localizados nas zonas ZAC-3, ZAC-4 e ZAC-5 deverão manter área de ajardinamento localizada no afastamento frontal, devendo obedecer aos seguintes critérios:

I - A área de ajardinamento estará obrigatoriamente localizada no afastamento frontal a qual deverá apresentar no mínimo 70% de sua superfície tratada com vegetação;

II - Serão admitidos elementos divisórios no paramento do lote, desde que atendam a uma altura máxima de 3,00m (três metros) e tenham pelo menos 70% de sua superfície vazada, assegurando a integração visual entre o espaço do logradouro e o interior do terreno como medida de segurança urbana.

SUBSEÇÃO V
DOS AFASTAMENTOS

Art. 121. Afastamentos representam as distâncias mínimas que devem ser respeitadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, definidos em metros, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos:

I - Afastamento Frontal (AF): referindo-se ao afastamento relativo à face do lote ligada à via de acesso ao lote;

II - Afastamento Lateral (AL): referindo-se aos afastamentos relativos aos limites laterais;

III - Afastamento de Fundos (Af): referindo-se ao afastamento relativo a divisa de fundos do lote.

Parágrafo Único. Para o caso de edificações com gabarito superior a quatro pavimentos, os afastamentos são progressivos conforme a fórmula indicada no Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

Art. 122. Os afastamentos de edificações em lotes com faces voltadas para cursos d´águadeverão obedecer as seguintes normativas:

I - não será permitido colar nesta face, devendo ser mantido o afastamento;

II - o elemento divisório da face voltada para o curso dá água deverá ser, no mínimo 70% tratado com superfície vazada.

~~**Art. 123.** O afastamento frontal poderá ser nulo na Zona de Centro Expandido e nos Eixos de Atividades Múltiplas, no caso de edifício de uso não residencial ou misto, desde que a calçada tenha largura mínima de 3(três) metros.~~

~~**Parágrafo Único.** Para as vias na Zona de Centro Expandido e nos Eixos de Atividades Múltiplas onde as calçadas não possuam largura de 3 (três) metros, poderá ser instituída servidão de passagem, visando o alargamento do passeio para o estímulo da fachada ativa.~~

Art. 123. O afastamento frontal poderá ser nulo nos Eixos de Atividades Múltiplas, no caso de edifício de uso não residencial ou misto, desde que a calçada tenha largura mínima de 3 (três) metros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

Parágrafo Único. Para as vias nos Eixos de Atividades Múltiplas onde as calçadas não possuam largura de 3 (três) metros, poderá ser instituída servidão de passagem, visando o alargamento do passeio para o estímulo da fachada ativa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 124. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de planejamento:

a) Plano Plurianual;

b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;

c) Lei de Orçamento Anual;

d) Lei de Uso, Ocupação e parcelamento do solo da Macrozona Urbana;

e) Planos, programas e projetos setoriais;

f) Programas e projetos especiais de urbanização;

g) Instituição de unidades de conservação;

h) Zoneamento Ambiental.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

b) IPTU Progressivo no Tempo;

c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

d) Zonas Especiais de interesse social;

e) Transferência do Direito de Construir;

f) Consórcio Imobiliário;

g) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

h) Licenciamento Ambiental;

i) Tombamento;

j) Desapropriação;

k) Compensação ambiental;

l) Cota de Solidariedade;

m) Operação Urbana Consorciada;

n) Avaliação Venal de Imóvel

III - Instrumentos de regularização fundiária:

a) Concessão de direito real de uso;

b) Concessão de uso especial para fins de moradia;

c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

a) Tributos municipais diversos;

b) Taxas e tarifas públicas específicas;

c) Contribuição de Melhoria;

d) Incentivos e benefícios fiscais;

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;

b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;

c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;

d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;

e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;

f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;

g) Dação de imóveis em pagamento da dívida.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

a) Conselhos municipais;

b) Fundos municipais;

c) Gestão orçamentária participativa;

d) Audiências e consultas públicas;

e) Conferências municipais;

f) Iniciativa popular de projetos de lei;

g) Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO I
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

~~**Art. 125**. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subtilizados ou não utilizados localizados nas ZACs 3, 4 e 5 localizadas na Macrozona Urbana.~~

Art. 125. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2.001 - Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subtilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana. (Redação dada pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do

Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), quando não houver qualquer tipo de edificação.

~~§ 3º Considera-se solo urbano subtilizado os terrenos e glebas com área igual ou superiora 500 m² (quinhentos metros quadrados) situados nas ZAC 3, ZAC 4 e ZAC 5, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos.~~

§ 3º Considera-se solo urbano subtilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Anexo V, Quadro de Parâmetros Urbanísticos. (Redação dada pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

§ 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

I - utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

a) terminais de logística;

b) transportadoras;

c) garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - ocupados por clubes ou associações de classe com funcionamento regular;

V - de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 5º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupadahá mais de dois anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 126. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - Por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anosa contar da aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no § 5º. do artigo 125 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 127. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos artigos 125 e 126, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade

Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º Lei específica baseada no §1º. artigo 7º. da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 133 desta lei.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 128. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I , do §1º, do artigo 126.

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 126 desta Lei.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 129. O proprietário de imóvel localizado em Zonas Especiais de Interesse Social ou Imóveis Especiais de Preservação (IEP), poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

I - De interesse do patrimônio histórico, cultural e ambiental;

II - Servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - Necessário para Preservação do Meio Ambiente Parágrafo Único. Os imóveis listados nos incisos I e II poderão transferir até 100% do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

Art. 130. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio histórico e cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outroimóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido. Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 131. O impacto da concessão de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que tornará públicos, anualmente, os relatórios do monitoramento.

Art. 132. Lei Específica definirá os imóveis objeto da aplicação da Transferência do Direito de Construir e critérios de transferência.

CAPÍTULO IV
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 133. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), nas Zonas: ZAC 3, ZAC 4 E ZAC 5.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 134. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real da indenização deverá:

I - Refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;

II - Excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 135. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação

legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 136. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO V
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR OU SOLO CRIADO

Art. 137. A outorga onerosa do direito de construir consiste na autorização do poder público municipal de construir excedendo o limite de aproveitamento estabelecido neste Plano para as zonas ZAC 4 SUL, ZCE e ZAC 5 mediante a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 138. As condições a serem observadas para a outorga do direito de construir serão estabelecidos por lei específica municipal e deverão atender aos limites máximos estabelecidos no Anexo IV.

CAPÍTULO VI
DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 139. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos nos artigos 105, 106, 107 e 108 desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 140. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o caput deste Artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos estabelecidos nos artigos 105, 106 e 107.

Art. 141. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - Adensamento populacional;

II - Uso e ocupação do solo;

III - Valorização imobiliária;

IV - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

VI - Equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VII - Equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VIII - Sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

IX - Poluição sonora, atmosférica e hídrica;

X - Vibração;

XI - Periculosidade;

XII - Geração de resíduos sólidos;

XIII - Riscos Ambientais;

XIV - Impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 142. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativosa serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - Ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de

ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - Proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte eao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 143. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 144. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1° Serão fornecidos cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2° O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV poderá, quando julgar necessário, realizar audiência pública antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida,

na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

CAPÍTULO VII
DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art. 145. Fica estabelecida como exigência para o certificado de conclusão de empreendimentos imobiliários de grande porte através do habite-se ou implantação de planos e projetos urbanísticos, através da licença de construção, a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, doação de terrenos para produção de HIS ou a doação de recursos ao Município para fins de produção deHabitação de Social e equipamentos públicos sociais complementares à moradia.

§ 1º Os empreendimentos com área construída computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 0.5% (meio por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 2 (dois) salários mínimos, de acordo com regulamentação definida em lei específica.

I - Alternativamente ao cumprimento da exigência acima o empreendedor poderá:

a) produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social com no mínimo a mesma área construída exigida em outro terreno, desde que situado em áreas definidas através do Conselho de Desenvolvimento Municipal, para atender demanda contida no Município.

b) doar terreno de valor equivalente a 0,5% (zero virgula cinco por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa;

c) depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, o valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de Habitação de Interesse Social - HIS, preferencialmente em ZEIS 2 ou3.

§ 2º Deverão ser abatidos do cálculo da cota de solidariedade a contrapartida prestadapelo empreendedor como mitigação ou compensação exigida pelo licenciamento de empreendimento de impacto.

TÍTULO V
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

CAPÍTULO I
DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 146. A gestão urbana da cidade e em especial deste Plano Diretor será feita com fundamento no princípio democrático de participação popular na gestão da cidade, através dos Conselhos Municipais, previstos na Lei Orgânica do Município e nesta lei.

Art. 147. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política de desenvolvimento municipal, mediante os seguintes instrumentos de participação:

I - Audiências públicas;

II - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento territorial;

III - Plebiscito e referendo popular, mediante aprovação do legislativo municipal, quando necessário.

Art. 148. O Poder Público atenderá às convocações para audiências, debates e consultas públicas sobre as propostas do Plano Diretor, fortalecendo a gestão participativa.

Art. 149. O município de Caruaru deverá instituir o Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano a ser implementado pelos órgãos da Prefeitura, assegurando a participação direta da população em todas as fases de planejamento e gestão e garantindo as instâncias e instrumentos necessários para efetivação da administração democrática da cidade.

Art. 150. O Sistema Municipal de Desenvolvimento Urbano será formado por:

I - Conferência de Desenvolvimento Municipal;

II - Conselho de Desenvolvimento Municipal;

III - Câmara de Controle Urbano;

IV - Secretaria Executiva.

CAPÍTULO II
DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 151. Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), órgão colegiado de natureza consultiva propositiva, integrante da estrutura do Órgão responsável pelo planejamento ou desenvolvimento urbano do município.

Art. 152. O Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) tem por atribuições acompanhar e avaliar a política municipal de desenvolvimento urbano, objeto deste Plano Diretor.

Art. 153. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM será composto por representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e representantes da sociedade civil e terá sua composição, estrutura e forma de funcionamento regulamentados por lei municipal, no prazo máximo de 06 (seis) meses, após a vigência desta lei.

Art. 154. A composição do Conselho de Desenvolvimento Municipal obedecerá a proporcionalidade de 50% (cinquenta por cento) para representantes do Poder Público e 50% (cinquenta por cento) para representantes da Sociedade Civil.

CAPÍTULO III
DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 155. Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Municipal que será gerido pela Secretaria responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano do município obedecendo as deliberações do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDM, sendo formado pelos seguintes recursos:

I- Recursos próprios do Município;

II- Transferências de Recursos da União Federal;

III- Transferências de Recursos do Estado de Pernambuco;

IV- Transferências de instituições privadas;

V- Transferências do exterior;

VI- Transferências de pessoa física;

VII- Receitas provenientes da aplicação dos instrumentos da política urbana da Outorga

Onerosa e da Transferência do Direito de Construir;

VIII- Receitas provenientes da aplicação do instrumento da contribuição de melhoria;

IX- Receitas provenientes de mitigações de empreendimentos de impacto;

X- Rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XI- Doações;

XII- Outras receitas que lhe sejam destinadas.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 156. Até a edição da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Os projetos de conjuntos habitacionais ou projetos de habitação multifamiliar com mais de um bloco,independentemente da zona, deverão conter um plano urbanístico específico, devidamente adequado ao sistema viário existente e conforme as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes.

~~**Art. 157**. Além do plano urbanístico e das diretrizes a que se refere o artigo anterior,devem ser observadas as seguintes condições:~~

~~I- os acessos aos estacionamentos de veículos deverão ser feitos através de vias decirculação internas ao lote;~~

~~II- o afastamento entre blocos ou edificações poderá, no mínimo, ser igual ao afastamentolateral da torre, estabelecido no Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos;~~

~~III- os blocos ou edificações poderão ser acoplados, desde que a maior dimensão emplano horizontal não exceda a 60 m (sessenta metros), no caso de conjuntos habitacionais .~~

Art. 157. Além do plano urbanístico e das diretrizes a que se refere o artigo anterior, devem ser observadas as seguintes condições: (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

I- os acessos aos estacionamentos de veículos deverão ser feitos através de vias de circulação internas ao lote; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

II- o afastamento entre blocos ou edificações poderá, no mínimo, ser igual ao dobro do afastamento lateral da torre, estabelecido no Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

III- os blocos ou edificações poderão ser acoplados, desde que a maior dimensão em

plano horizontal não exceda a 60 m (sessenta metros), no caso de conjuntos habitacionais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 084, de 18 de agosto de 2021)

Art. 158. Os projetos já pré-aprovados e ainda não protocolados para emissão de licença, no prazo de 60 (sessenta) dias, estarão automaticamente cancelados.

Parágrafo único. Aqueles já protocolados e com taxa de alvará de licença pago obedecerão as normas estabelecidas na Lei Complementar 005/2004.

Art. 159. As licenças ou alvarás de construção, expedidos antes da vigência desta lei,serão renováveis, uma única vez, por igual período.

§ 1° A renovação das licenças ou alvarás somente será concedida se as obras tiverem sidoiniciadas.

§ 2° Consideram-se obras iniciadas aquelas nas quais tenham sido realizados serviços de fundação relevantes e que condicionem o prosseguimento da edificação em obediência ao projeto aprovado.

Art. 160. Os projetos de alteração durante a obra só poderão ser aprovados e licenciados desde que não impliquem acréscimo de área construída, gabarito e mudança de recuos.

Art. 161. A inobservância das disposições estabelecidas nessa lei e respectivos Anexosensejará a aplicação das seguintes penalidades:

I- multa;

II- interdição da atividade;

III- embargo da obra;

IV- suspensão ou cassação de licença ou alvará;

V- demolição da obra ou da edificação.

Parágrafo Único. A aplicação das penalidades far-se-á de acordo com as condições estabelecidas na legislação aplicável à espécie.

~~**Art. 162.** O parcelamento do solo para fins urbanos na Zona de Expansão Urbana só será permitido após o processo de desruralização da glebas junto ao INCRA e deverá ser precedidode definição e averbação das áreas de reserva legal exigidas pela legislação ambiental.~~

Art. 162. (Revogado pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

~~**Parágrafo Único**. As áreas de reserva legal de glebas situadas na Zona de Expansão Urbana devem ser destinas a área verde nos projetos de parcelamento do solo que vierem a ser propostos.~~

Parágrafo Único. (Revogado pela Lei Complementar nº 101, de 07 de outubro de 2022)

Art. 163. Os projetos de parcelamento do solo, arquitetura ou instalação de atividades que dependam de anuência prévia ou licenciamento prévio emitido por órgãos estaduais ou federais só serão considerados aprovados após o cumprimento de todos os procedimentos administrativos e exigências estabelecidos pelos órgãos licenciadores ou anuenciadores.

Art. 164. Para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) prevista na Lei Federal 13.465/17, o Município poderá dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

Parágrafo Único. A dispensa prevista no Caput desse artigo aplica-se exclusivamente àReurb de Interesse Social (Reurb-S).

Art. 165. A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só ocorrerá no território do Município de Caruaru se a regularização fundiária for contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

Art. 166. A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só será concluída com a emissão doCertidão de Regularização Fundiária (CRF) após a implantação e o cumprimento das exigências, compensações e mitigações constantes dos respectivos processos de aprovação

urbanística e ambiental.

Art. 167. A Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) só ocorrerá no território do Município de Caruaru para núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art. 168. Fica vedada no município de Caruaru a Reurb-E promovida sobre bem público municipal. Art. 169. A legalização, a aprovação, o licenciamento e a fiscalização de obras e de usos e atividades, pelos órgãos competentes do Município, não implica o reconhecimento do direito de propriedade, regido pela legislação civil.

Art. 170. Fazem parte integrante desta lei:

I- Anexo - I - Glossário;

II- Anexo II - Planta de Zoneamento Municipal;

III- Anexo III - Planta de Zoneamento - Sede;

IV- Anexo IV - Quadro de Parâmetros Urbanísticos;

V- Anexo V - Descrição do Perímetro Urbano.

Art. 171. Fica revogada a Lei Municipal Complementar nº 005, de 27 de julho de 2004 e alterações posteriores.

Art. 172. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejaim, 30 de Dezembro de 2019; 198º da Independência; 131º da República.

RAQUEL LYRA

Prefeita

O PROJETO QUE ORIGINOU ESTA LEI É DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO.

LEI COMPLEMENTAR Nº 072, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019.

ANEXO I
GLOSSÁRIO

AFASTAMENTO: representa a distância mínima que deve ser respeitada entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, definida em metros, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

AMBIÊNCIA: Refere-se a uma área de contexto urbano ou entorno,composta por elementos do ambiente natural ou construído, que influi na percepção dos conjuntos urbanosem suas dimensões sociais, econômicas ou culturais, em especial naqueles sítios de reconhecido valor histórico-cultural.

ANÁLISE ESPECIAL: Análise de projetos de impacto ou de valor ambiental, histórico ou cultural onde devem ser aplicados os regramentos estabelecidos na legislação, podendo exigências complementares serem elaboradas.

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: É a área construída sob coberta, não se considerando como tal as que estiverem situadas sob beirais, marquises, pórticos e pérgulas.

ÁREA PÚBLICA: é toda área de parcelamento destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários bem como espaços livres de uso público.

ÁREA VERDE: É toda área de domínio público ou privado, em solo natural, onde deve predominar qualquer forma de vegetação, distribuída em seus diferentes estratos: arbóreo, arbustivo e herbáceo ou forrageira, sejam nativas ou exóticas.

CALÇADA OU PASSEIO: é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestre e de bicicletas quando este for dotado de ciclofaixa, segregada e em nível diferente à via, dotada quando possível de mobiliário urbano, sinalização e vegetação.

CANTEIRO CENTRAL: é o espaço compreendido entre as bordas internas das pistas

de rolamento,

objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente.

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da *Reurb*, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foramconferidos.

COMÉRCIO ATACADISTA: consiste na atividade comercial de vendas a grosso, queexigem grandes espaços de estocagem e gera tráfego pesado de carga e/ou descarga de mercadorias.

COMÉRCIO VAREJISTA: consiste na atividade comercial de vendas a varejo, podendoinstalar-se me pequenos ou grandes espaços.

DIVISA DO LOTE: É a linha que demarca os limites de um lote ou terreno.

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR: É uma edificação destinada a maisde uma unidade habitacional.

EDIFICAÇÃO HABITACIONAL UNIFAMILIAR: É uma edificação destinada à habitação para uma única família.

USO MISTO: É a possibilidade de uma edificação abrigar mais de um uso, com unidades deuso residencial e quaisquer atividade de uso não-residencial.

EDIFICAÇÃO: É uma estrutura física e rígida para abrigar e acomodar pessoas, animais,materiais ou equipamentos.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - são espaços destinados a:

a) Campos de esportes e “play-grounds” abertos à utilização pública gratuita ou restrita.

b) Edificações e instalações destinadas a atividades de assistência médica e sanitária, promoção de assistência social, educação, abastecimento, cultura, segurança, esporte e

lazer da administração direta do poder público ou com ela conveniada.

EQUIPAMENTOS URBANOS - São equipamentos urbanos públicos ou privados:
I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infraestruturaurbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);
II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);
III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

ESTRUTURA VIÁRIA URBANA: Consiste na Rede Viária da cidade, organizadahierarquicamente de acordo com a otimização da mobilidade urbana.

FACHADA ATIVA: correspondente à ocupação do pavimento térreo por uso não residencial,edificado no alinhamento dos passeios públicos, sem recuos, com abertura direta para o logradouro

FACHADA: Designação de cada face de uma edificação.

GABARITO: Corresponde ao número máximo de pavimentos admitido para a edificação. Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,1metros por pavimento.

GLEBA: é o terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, sob qualquer forma.

INCOMODIDADE: Efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e ospadrões definidos para uma determinada área.

LARGURA DE UMA VIA: é a distância entre os alinhamentos de uma via.

LOGRADOURO PÚBLICO: É o espaço livre, de uso público inalienável, reconhecido pelaMunicipalidade e designado por nome próprio destinado ao tráfego de veículo e ao trânsito depedestres. Pode ser: avenida, rua, galeria, praça, jardim e outros.

LOTE LINDEIRO: São considerados lotes lindeiros a um logradouro público aqueles quesão limítrofes com este logradouro.

LOTE: É o terreno ou parte de terreno situado à margem de um logradouro público ou particular, descrito e assinalado por Título de Propriedade ou Concessão do Direito Real deUso.

MOBILIÁRIO URBANO: é o equipamento urbano, público, destinado ao uso da população,localizado em logradouros públicos e que visem proporcionar um maior nível de conforto, de segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas e policiais, caixas de coletas de correspondência, equipamentos defisicultura e de lazer, hidrantes, etc.

MORFOLOGIA URBANA: Refere-se à forma caracterizada pela disposição num território,dos elementos que compõem a estrutura física de um assentamento urbano.

NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município

OCUPAÇÃO DO SOLO: Ação de assentar sobre o solo uma edificação e suas projeções.

PAVIMENTO DE UMA EDIFICAÇÃO: É um espaço construído em uma edificação,compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto.

PAVIMENTO TÉRREO: É o pavimento que tem acesso imediato ao logradouro público ecuja cota de piso esteja compatibilizada com a cota da soleira fornecida pela Prefeitura, podendo ser considerado também como pavimento imediatamente superior ao pavimento semienterrado.

PROJETO URBANÍSTICO: é o projeto desenvolvido para determinada área urbana, considerando as diretrizes da legislação urbanística em vigor, Plano Diretor lei de uso e ocupação do solo e projetos existentes com interferência na área de interesse, considerando, entre outros os seguintes aspectos:

a) a integração com os espaços urbanos existentes ou projetados na vizinhança e continuidadedo sistema viário;

b) as áreas de interesse ambiental;

c) as áreas passíveis de ocupação;

d) os usos adequados;

e) criação de áreas e equipamentos de uso público;

f) a revitalização do espaço urbano;

g) a proteção e conservação integrada do patrimônio histórico e cultural;

h) definição do sistema de circulação

i) reserva de áreas para alargamento do sistema viário;

j) reserva de áreas para estacionamento e terminais de transporte público.

POTENCIAL CONSTRUTIVO: É a área total de construção permitida em um lote cujo quantitativo se obtém multiplicando o coeficiente de aproveitamento pela área do lote onde se pretende edificar.

PRIMEIRO PAVIMENTO: É o pavimento imediatamente superior ao térreo.

PROTEÇÃO AMBIENTAL: Ato de conservar e manter as características físicas fundamentais do meio ambiente, impedindo a sua deterioração.

QUADRA: um conjunto de lotes resultantes do parcelamento do solo delimitado por logradouros públicos.

REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada como de baixa renda.

REURB DE INTERESSE SOCIAL (REURB-S): regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assimdeclarados em ato do Poder Executivo municipal.

SOLO NATURAL: É o solo mantido nas suas condições naturais, não construído e

sem revestimentos, que possibilita a infiltração natural das águas, coberto ou não com vegetação.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO: São áreas do território federal, estadual ou municipal, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, de domínio público ou privado, legalmente instituídas pelo poder público, com objetivos e limites definidos, sob regimes especiais de administração, às quais se aplicam garantias adequadas de proteção.